

上三川町特定空家等判断基準

令和6（2024）年3月

上三川町

1. 趣旨

本基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第6条の規定に基づき策定する上三川町空家等対策計画を踏まえ、法第2条第2項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

また、本基準は、法第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示されている〔別紙1〕から〔別紙4〕を根拠とするものである。

(定義)

第2条 (略)

2 この法律において、「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる「空家等」をいう。

2. 特定空家等の判断基準

(1) 空家等が、次のいずれかの状態に該当すると判断した場合に特定空家等として認定する。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

別表1 建築物の部分欄に掲げる建築物全体及び各部分が、調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

別表2 調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

別表3 調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

別表4 調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

(2) (1) の判断に当たっては、別表1から別表4の調査項目に掲げる基準に掲げる方法により判断するものとする。

(3) (1) ①から④のいずれかの状態に該当する空家等については、周辺への影響及び危険の切迫性の有無を判断する。判断に当たっては、別表1から別表4の調査項目に掲げるいずれかの状態に該当すると判断した項目について、その状態が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断するものとする。

3. 特定空家等の判断

特定空家等の判断に当たっては、複数の調査員で確認後、協議会委員全員の一致により判断す

るものとする。

【別表1】そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

建築物の傾斜

調査項目		判定
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。	目視及び 下げ振り 測定
2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。	
3	木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。2 階以上の階が傾斜している場合も同様である。	
4	鉄骨造建築物について、1/30 超の傾斜（傾斜で生じた階の上の階数が 1 階以下の場合）が確認できる。	
5	鉄骨造建築物について、1/50 超の傾斜（傾斜で生じた階の上の階数が 2 階以上の場合）が確認できる。	

基礎及び土台

調査項目		判定
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。	目視
2	土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。	
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。	
4	直接地面に接する土台または堀立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。	
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。	

柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目		判定
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。	目視
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。	
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。	

屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目		判定
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。	目視
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。	
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。	
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。	
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。	

6	軒が垂れ下がっている。	
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。	

外壁

調査項目		判定
1	壁体を貫通する穴が生じている。	目視
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。	
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。	
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。	
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。	
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。	
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。	

看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		判定
1	看板の仕上げ材料が剥落している。	目視
2	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。	
3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。	
4	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。	
5	その他著しく保安上危険となるおそれがある。	

屋外階段又はバルコニー

調査項目		判定
1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	目視
2	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。	
3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。	
4	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。	
5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。	

門又は塀

調査項目		判定
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。	目視
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。	
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。	
4	塀にぐらつき等がある。	
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。	
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。	
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。	
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。	
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。	

擁壁の老朽化

調査項目		判定
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	目視
2	水抜き穴の詰まりが生じている。	
3	ひび割れが発生している。	

【別表2】そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

建築物又は設備等の破損等

調査項目		判定
1	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。	目視 敷地境界 での臭覚 による確 認
2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。	
3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。	
4	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。	

ごみ等の放置、不法投棄

調査項目		判定
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	目視 敷地境界 での臭覚 による確 認
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	

〔別表3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

適切な管理が行われていない状態

調査項目		判定
1	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	目視 写真撮影 担当課との協議
2	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	
3	地域で決められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	

その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

調査項目		判定
1	屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	目視
2	多数のガラスが割れたまま放置されている。	
3	看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。	
4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
5	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	

〔別表４〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

立木が不適切な状態

調査項目		判定
1	立木等の枝が近隣の家屋の敷地に越境している。	目視
2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。	
3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。	
4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。	

空家等に住みついた動物等

調査項目		判定
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。	目視 敷地境界 での臭覚 による確 認
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。	
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。	
4	大量の害虫等が発生している。	
5	住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。	
6	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。	

建築物等の不適切な管理等

調査項目		判定
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。	目視
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。	
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	